

Vaals

## Villa esclusiva ristrutturata con carattere, stile e tecnologia all'avanguardia in una posizione privilegiata a Vaals

Codice oggetto: 25027522



PREZZO D'ACQUISTO: 1.950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 344 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.659 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25027522 - 6291 Vaals

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25027522 - 6291 Vaals

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25027522
Superficie netta	ca. 344 m²
Vani	11
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1936
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.950.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Superficie lorda	ca. 67 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25027522 - 6291 Vaals

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25027522 - 6291 Vaals

## La proprietà





Codice oggetto: 25027522 - 6291 Vaals

## Una prima impressione

Questa elegante villa, costruita nel 1936, coniuga un'architettura senza tempo, tecnologie moderne e un'esperienza abitativa eccezionalmente spaziosa. Con circa 344 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, la proprietà offre undici stanze, tra cui cinque camere da letto, due bagni lussuosi arredati e due WC separati, ideali per una vita di lusso con la famiglia, gli ospiti o per lavorare da casa. La casa è stata ampiamente ristrutturata negli ultimi anni e ora si presenta in condizioni eccellenti. Una pompa di calore a risparmio energetico, tripli vetri, isolamento completo, aria condizionata, connessione in fibra ottica e un impianto solare sottolineano gli elevati standard tecnici e garantiscono una classe di efficienza energetica B. La villa dispone di un seminterrato completo, che offre circa 67 m<sup>2</sup> di spazio aggiuntivo utilizzabile per impianti tecnici, locali di servizio e ripostigli. Il terreno di circa 1.659 m<sup>2</sup> è paesaggistico come un parco e, grazie alla sua posizione riparata ai margini del bosco, offre la massima privacy. Diverse terrazze, un giardino ben curato e una piscina creano un ambiente abitativo esclusivo dall'atmosfera speciale. Un garage doppio indipendente con porta elettrica, un doppio posto auto coperto e ulteriori posti auto esterni nella proprietà offrono spazio per un massimo di quattro veicoli. Un'opportunità rara in una posizione centrale ma tranquilla a Vaals, perfetta per gli amanti dell'eleganza classica con comfort moderni.

**Codice oggetto: 25027522 - 6291 Vaals**

## Tutto sulla posizione

Die Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Vaals, einer charmanten niederländischen Grenzstadt unmittelbar bei Aachen. Durch die Kombination aus städtischer Nähe und naturnahem Umfeld bietet diese Lage ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl.

Eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung am Waldrand genießt das Anwesen eine geschützte und private Position, nur wenige Gehminuten vom historischen Ortskern entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Schulen und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind das Aachener Stadtzentrum sowie die umliegenden Städte und Autobahnen (A4, A76, A79) in wenigen Minuten erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel verbinden Vaals regelmäßig mit Aachen und Heerlen.

Für Naturliebhaber und Sportaktive bietet die direkte Umgebung vielfältige Möglichkeiten – von Spazierwegen im angrenzenden Wald über Radstrecken bis hin zu Golfplätzen in der näheren Umgebung.

Die Lage vereint somit Ruhe, Privatsphäre und Naturnähe mit urbaner Erreichbarkeit und internationalem Flair – ein ideales Umfeld für Menschen, die Wert auf Lebensqualität und eine repräsentative Wohnadresse legen.

**Codice oggetto: 25027522 - 6291 Vaals**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Codice oggetto: 25027522 - 6291 Vaals

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)